क्रम-संख्या-331(क-2)

रजिस्ट्रेशन नम्बर-एस०एस०पी०/एल०डब्लू०/एन०पी०-91/2011-13
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (ख)

(परिनियत आदेश)

लखनऊ, शुक्रवार, 27 दिसम्बर, 2013

पौष 6, 1935 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

नगर विकास अनुभाग-9

संख्या 1463/9-9-2013-85ज-05 टी०सी०
लखनऊ, 27 दिसम्बर, 2013

अधिसूचना

प०आ०-392

उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) की धारा 174, 207-क, 207-ख, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 और 221-ख के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल उक्त अधिनियम की धारा 540 की उपधारा (2) के अधीन यथा अपेक्षित जारी सरकारी अधिसूचना संख्या 1231/9-9-2010-85ज/2009 टी०सी०, दिनांक 08 जून, 2010 के अनुसरण में प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों के विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली, 2000 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं।

उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2013

संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2013 कही जायेगी।

(2) यह उत्तर प्रदेश के समस्त नगर निगमों पर लागू होगी।

(3) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

नियम-2 का संशोधन

2-उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली 2000, जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है, में नियम-2 में खण्ड (घ) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात :-

(घ-1) "अनावासिक भवन" का तात्पर्य ऐसे किसी भवन या स्थान या भूमि या भवन या उसके भाग से है जो अनावासिक हो और जो उक्त अधिनियम की धारा 174 की उपधारा(1) के खण्ड (1) के अधीन आच्छादित हो।

नियम–3 का संशोधन

3–उक्त नियमावली में,नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम–3 के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात:–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
भवन या भूखण्ड का कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्रफल का विवरण–	**किसी भवन या भूखण्ड का कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र का विवरण–**
3–(1) नगर आयुक्त समाचार–पत्रों में एक सूचना प्रकाशित करके सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी से इन नियमावली में संलग्न प्रपत्र "ख" में यथा स्थिति आवासीय भवन या भूखण्ड के कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्रफल के संबंध में प्रत्येक चार वर्ष में एक विवरण कर निर्धारण के प्रयोजनार्थ उक्त सूचना में नियत दिनांक तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा।	3–(1) नगर आयुक्त समाचार–पत्रों में एक सूचना प्रकाशित करके सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी से इस नियमावली में संलग्न प्रपत्र "ख" और प्रपत्र 'घ' में यथा स्थिति आवासीय भवन या भूखण्ड के कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र और अनावासिक भवन के आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में प्रत्येक चार वर्ष में एक विवरण कर निर्धारण के प्रयोजनार्थ उक्त सूचना में नियत दिनांक तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा।
(2) नगर आयुक्त सम्पत्ति के स्वामी या अध्यासी की सुविधा के लिए प्रपत्र"ख" और "घ" में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नगर के विभिन्न वार्डों के लिए विभिन्न स्थानों को नियत कर सकता है।	(2) नगर आयुक्त सम्पत्ति के स्वामी या अध्यासी की सुविधा के लिए प्रपत्र 'ख' और "घ" में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नगर के विभिन्न वार्डों के लिए विभिन्न स्थानों को नियत कर सकता है।
(3) जब कभी स्वामी द्वारा स्व–अध्यासित या खाली भवन को किराये पर दिया जाय या इसके विपरीत हो,तो ऐसा होने के साठ दिन के भीतर स्वामी के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।	(3) जब कभी स्वामी द्वारा स्व–अध्यासित या खाली भवन को किराये पर दिया जाय या इसके विपरीत हो,तो ऐसा होने के साठ दिन के भीतर स्वामी के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।
(4) जब किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण के फल स्वरूप, आच्छादित क्षेत्रफल में 25 प्रतिशत या अधिक की वृद्धि हो जाती है तो निर्माण के समापन या अध्यासन के दिनांक से ,साठ दिन के भीतर यथास्थिति स्वामी या अध्यासी के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।	(4) जब किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण के फलस्वरूप, आच्छादित क्षेत्रफल में 25 प्रतिशत या अधिक की वृद्धि हो जाती है तो निर्माण के समापन या अध्यासन के दिनांक से ,साठ दिन के भीतर यथास्थिति स्वामी या अध्यासी के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।

नियम–4 का संशोधन

4–उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम–4 के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात :–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
4–सम्पत्तियों का वर्गीकरण–	**4–सम्पत्ति का वर्गीकरण–**
(1) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के उपबंधों के अन्तर्गत न आने वाली सम्पत्ति की अवस्थिति का वार्डवार वर्गीकरण करेगा	(1) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबंधों के अन्तर्गत आने वाली सम्पत्ति की अवस्थिति का वार्डवार वर्गीकरण करेगा और तत्पश्चात् प्रत्येक

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
और तत्पश्चात् प्रत्येक वार्ड के भीतर तीन विभिन्न प्रकार के मार्गों पर सम्पत्ति की स्थिति के आधार पर इसे वर्गीकृत किया जायेगा, अर्थात :–	वार्ड के भीतर तीन विभिन्न प्रकार के मार्गो पर सम्पत्ति की स्थिति के आधार पर इसे वर्गीकृत किया जायेगा, अर्थात :–
(क) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाला मार्ग;	(क) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाला मार्ग;
(ख) 12 मीटर से 24 मीटर तक का चौड़ाई वाला मार्ग;	(ख) 12 मीटर से 24 मीटर तक का चौड़ाई वाला मार्ग;
(ग) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाला मार्ग।	(ग) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाला मार्ग।
(2) नगर आयुक्त,अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के खण्ड(क) के उपबन्धों के अन्तर्गत न आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा–	(2) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबन्धों के अन्तर्गत आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा–
(क) पक्का भवन आर0सी0सी0 छत या आर0बी0 छत सहित;	(क) पक्का भवन आर0सी0सी0 छत या आर0बी0 छत सहित,
(ख) अन्य पक्का भवन; या	(ख) कोई अन्य पक्का भवन, या
(ग) कच्चा भवन अर्थात समस्त अन्य भवन जो कि खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नहीं है।	(ग) कच्चा भवन अर्थात समस्त अन्य भवन जो खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नहीं है।
(3) नगर आयुक्त तदनुसार वार्ड में नीचे दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूह की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामलो में तीन विभिन्न समूह की अधिकतम संख्या में व्यवस्थित करेगा–	(3) नगर आयुक्त तदनुसार वार्ड में नीचे दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामलो में तीन विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में व्यवस्थित करेगा–
(क) भवन के मामले में निम्नलिखित नौ समूह होगें–	(क) भवन के मामले में निम्नलिखित नौ समूह होगें–
(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।	(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।
(दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0छत सहित पक्का भवन।	(दो) 12मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0छत सहित पक्का भवन।
(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन आर0सी0सी0 छत सहित।	(तीन) 12मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन आर0 सी0सी0 छत सहित।
(चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।	(चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
(पाँच) 12 मीटर से 24 मीटर अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।	(पाँच) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।
(छः) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।	(छः) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।
(सात) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।	(सात) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।
(आठ) 12 मीटर से अधिक 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।	(आठ) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।
(नौ) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।	(नौ) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।
(ख) भूमि के मामलें में निम्नलिखित तीन समूह होंगे;	(ख) भूमि के मामलें में निम्नलिखित तीन समूह होंगे,
(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।	(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।
(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।	(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।
(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।	(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

नियम–4 क का संशोधन

5–उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम–4 क के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
4–क न्यूनतम मासिक किराये की दर का निर्धारण–नगर आयुक्त वार्ड के भीतर प्रत्येक दो वर्ष में एक बार यथास्थिति भवनों के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट एरिया की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) न्यूनतम मासिक किराये की दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) लागू न्यूनतम मासिक किराये की दर तैयार करेगा और निम्न को ध्यान में रखते हुए नियत करेगा,–	**4–क न्यूनतम मासिक किराये की दर का निर्धारण**–नगर आयुक्त वार्ड के भीतर प्रत्येक दो वर्ष में एक बार यथास्थिति भवनों के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट एरिया की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) न्यूनतम मासिक किराये की दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) लागू न्यूनतम मासिक किराये की दर की गणना करेगा और निम्नलिखित को ध्यान में रखते हुए आवासिक भवन के रूप मे दर नियत करेगा,–
(एक) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रयोजन के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल दर, और	(एक) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रयोजन के लिए कलेक्टर द्वारा नियत सर्किल दर, और
(दो) ऐसे भवन या भूमि के लिए क्षेत्र में वर्तमान किराये की न्यूनतम दर :	(दो) ऐसे भवन या भूमि के लिए क्षेत्र में किराये की वर्तमान न्यूनतम दर:

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
प्रतिबंध यह है कि ऐसे मासिक किराये की दर नियत करने के पूर्व नगर आयुक्त ऐसी प्रस्तावित दरों को ऐसे नगर में परिचालन वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात् हितबद्ध व्यक्तियों को आपत्तियाँ दाखिल करने के लिए न्यूनतम 15 दिन का समय देगा। प्राप्त आपत्तियों का बारह भिन्न–भिन्न बण्डलों की अधिकतम संख्या में समूह बनाने के पश्चात् ऐसी सभी आपत्तियों पर वार्डवार सुनवाई की जायेगी। प्रत्येक बण्डल में,यथास्थिति भवनों के एक समूह या भूमि के एक समूह के लिए प्राप्त आपत्तियाँ रहेगी। सभी आपत्तियों का निस्तारण स्वंय नगर आयुक्त द्वारा या नगर आयुक्त द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्ताओं को यह हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाय। आपत्तियों का बण्डलवार विनिश्चित किया जायेगा ।	प्रतिबंध यह है कि ऐसे मासिक किराये की दर नियत करने के पूर्व नगर आयुक्त ऐसी प्रस्तावित दरों को ऐसे नगर में परिचालन वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात् हितबद्ध व्यक्तियों को आपत्तियाँ दाखिल करने के लिए न्यूनतम 15 दिन का समय देगा। प्राप्त आपत्तियों का बारह भिन्न–भिन्न बण्डलों की अधिकतम संख्या में समूह बनाने के पश्चात् ऐसी सभी आपत्तियों पर वार्डवार सुनवाई की जायेगी। प्रत्येक बण्डल में,यथास्थिति भवनों के एक समूह या भूमि के एक समूह के लिए प्राप्त आपत्तियाँ रहेंगी। सभी आपत्तियों का निस्तारण स्वयं नगर आयुक्त द्वारा या नगर आयुक्त द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्ताओं को या हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाय। आपत्तियों का बण्डलवार विनिश्चय किया जायेगा ।
स्पष्टीकरण– कारपेट एरिया के निर्धारण में निहित कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर दरें कारपेट एरिया आधारित दरों का 80 प्रतिशत होगी, जिन्हें स्वकर निर्धारण के लिए माना जायेगा।	**स्पष्टीकरण**–कारपेट एरिया के निर्धारण में निहित कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर दरें कारपेट एरिया आधारित दरों का 80 प्रतिशत होगी, जिन्हें स्वकर निर्धारण के लिए माना जायेगा। (2) अनावासिक भवनों और भूमि की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल और भूमि का प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराये की दर उप नियम(1) के अधीन नियत किराये की मासिक दर का गुणांक होगा,जैसा कि नीचे अनुसूची में उल्लिखित है:–

अनुसूची

श्रेणी	सम्पत्ति का विवरण	अनावासिक भवन की मासिक किराये की दर
1	प्रत्येक प्रकार के वाणिज्यिक काम्प्लेक्स, दुकानें और अन्य प्रतिष्ठान, बैंक कार्यालय, होटल, तीन स्टार तक के होटल, निजीहोटल, कोचिंग और प्रशिक्षण संस्थान (राज्य सरकार द्वारा सहायता प्राप्त को छोड़कर)	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का पाँच गुना

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम		
	श्रेणी	सम्पत्ति का विवरण	अनावासिक भवन की मासिक किराये की दर
	2	प्रत्येक प्रकार के क्लीनिक, पालीक्लीनिक, डायग्नोस्टिक केन्द्र, प्रयोगशालाएं, नर्सिंगहोम, चिकित्सालय मेडिकल स्टोर और स्वास्थ्य परिचर्या केन्द्र आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
	3	कीड़ा केन्द्र यथा जिम, शारीरिक स्वास्थ्य केन्द्र आदि और थियेटर तथा सिनेमागृह	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का दो गुना
	4	छात्रावास और शैक्षिणिक संस्थान, जो अधिनियम की धारा 177 के खण्ड (ग) के अधीन आच्छादित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर के समान
	5	पेट्रोल पम्प,गैस एजेन्सी, डिपो और गोदाम आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
	6	माल्स, चार सितारा और उससे ऊपर के होटल, पब्स, बार, वासगृह, जहाँ भोजन के साथ मदिरा भी परोसी जाती है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का छः गुना
	7	सामुदायिक भवन, कल्याण मण्डप, विवाह क्लब और इसी प्रकार के भवन	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
	8	औद्योगिक इकाइयाँ, सरकारी, अर्द्धसरकारी और सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
	9	टावर और होर्डिंग वाले भवन, टी0वी0 टावर, दूरसंचार टावर या कोई अन्य टावर जो भवन की सतह पर या शिखर पर या खुले स्थान पर प्रतिस्थापित किये जाते है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का चार गुना
	10	अन्य प्रकार के अनावासिक भवन जो उपर्युक्त श्रेणियों में उल्लिखित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना

नियम 4 ग का संशोधन

6–उक्त नियमावली में नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम 4 ग के स्थान पर स्तम्भ 2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात:–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
4–ग–कर निर्धारण :–कर का निर्धारण निम्नांकित के आधार पर किया जायेगा—	**4–ग–कर निर्धारण** :–कर का निर्धारण निम्नांकित के आधार पर किया जायेगा—
(1) वार्षिक मूल्य की गणना	(क) (एक) आवासिक भवन के वार्षिक मूल्य की गणना– कारपेट एरिया × निर्धारित प्रतिइकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12
वार्षिक मूल्य = कारपेट एरिया × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12	या
या	आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80 प्रतिशत
आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80 प्रतिशत	(दो) आवासिक भूमि की वार्षिक मूल्य की गणना—
	भूमि का क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया × 12
	(ख) (एक) अनावासिक भवनों की वार्षिक मूल्य की गणना–
	आच्छादित क्षेत्रफल × आवासिक भवन की दर के संबंध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की दर × 12
	(दो) अनावासिक भूमि के वार्षिक मूल्य की गणना–
	भूमि का क्षेत्रफल × आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की मासिक दर × 12
(2) देय कर–अधिनियम की धारा 148 के अधीन निर्धारित दरों के अनुसार वार्षिक मूल्य के आधार पर कर देय होंगे।	(2) **संदेय कर**– अधिनियम की धारा 148 के अधीन नियत दरों के अनुसार वार्षिक मूल्य के आधार पर कर संदेय होंगे।
(3) छूट– अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार मूल्यांकन तथा देय कर में छूट अनुमन्य होगी।	(3) **छूट**– आवासिक भवनों के वार्षिक मूल्य में छूट अनुमन्य होगी और अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार कर संदेय होंगे।
(4) स्वनिर्धारण–आवासिक भवन के विषय में सम्पत्तिकर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी व्यक्ति या अन्य दायी व्यक्ति नियम 4 और नियम 4–ग के अनुसार कर निर्धारित करते हुए और नियम 3 में अपेक्षित विवरणी के स्थान पर इस नियमावली के प्रपत्र 'क' में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में नियम 3 (1) के अधीन निर्धारित दिनॉक तक प्रपत्र 'क' और चालान के साथ कर जमा करेगा।	(4) **स्वनिर्धारण**–भवन के विषय में सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी व्यक्ति या अन्य दायी व्यक्ति नियम 4 और नियम 4–ग के अनुसार कर निर्धारित करते हुए और नियम 3 में अपेक्षित विवरणी के स्थान पर इस नियमावली के यथास्थिति प्रपत्र 'क' या प्रपत्र 'ग' में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में नियम 3 के उपनियम (1) के अधीन निर्धारित दिनॉक तक यथास्थिति प्रपत्र 'क' या 'ग' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
(5) **स्वकर निर्धारण में विशेष उपबन्ध**–उपनियम (4) के अधीन नियत दिनॉक तक स्वनिर्धारण द्वारा सम्पत्ति करों के दायित्व का भुगतान पूर्व वर्ष के दायित्व की सीमा, जैसी सरकार द्वारा समय–समय पर विहित की जाये, से अधिक नहीं होगी।	(5) **स्वकर निर्धारण में विशेष उपबन्ध**– उपनियम (4) के अधीन नियत दिनॉक तक स्वनिर्धारण द्वारा सम्पत्ति करों के दायित्व का भुगतान पूर्व वर्ष के दायित्व की सीमा, जैसी सरकार द्वारा समय–समय पर विहित की जाये, से अधिक नहीं होगी। **(6) प्रोत्साहन**–अनावासिक भवनों के स्वामियों या अध्यासियों को यथास्थिति, भवन या भूमि के वार्षिक मूल्य में छूट प्रदान करते हुये निम्नलिखित रीति से प्रोत्साहन (इन्सेन्टिव) दिया जा सकेगा : (क) ऐसे भवन, जिसमें वर्षा जल संचयन या भूगर्भ जल संभरण की प्रणाली संस्थित हो और प्रचलन में हो या कम से कम क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत भाग वृक्षारोपण या हरियाली द्वारा आच्छादित हो या समुचित या पर्याप्त पार्किंग स्थान उपलब्ध हो या व्यापार या विनिर्माण या ऐसे अन्य कियाकलापों में लगा हो जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता हो परन्तु प्रदूषणरोधी उपाय अपनाये गये हों, वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुये प्रत्येक को प्रोत्साहन प्रदान किया जायेगा : परन्तु यह कि उपर्युक्त छूट इस खण्ड में उल्लिखित सुविधाओं और उपायों की विद्यमानता और उनके उचित रख-रखाव का सत्यापन करते हुये वर्षानुवर्ष आधार पर प्रदान की जायेगी। (ख) खण्ड (क) में यथा उल्लिखित ऐसे भवनों के वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत तक की वृद्धि की जायेगी, यदि इस भवन में खण्ड (क) में उल्लिखित उपाय न उपलब्ध कराये गये हों।

नियम–5 का संशोधन

7–उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम 5 के स्थान पर स्तम्भ–2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात् :–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
5– कर निर्धारण सूची– (1) सभी भवनों या भूखण्डों या दोनों के सम्बन्ध में कर निर्धारण सूची कर–गणना के पश्चात् निम्नलिखित आधार पर तैयार की जायेगी— (क) भूमि या भवन के स्वामी या अध्यासी द्वारा प्रपत्र "क" और "ख" पर प्रस्तुत किये गये विवरण के आधार पर, या	5– कर निर्धारण सूची– (1) सभी भवनों या भूखण्डों या दोनों के सम्बन्ध में कर निर्धारण सूची कर–गणना के पश्चात् निम्नलिखित आधार पर तैयार की जायेगी— (क) भवन और भूमि के स्वामी या अध्यासी द्वारा प्रपत्र 'क', 'ख', 'ग' और 'घ' पर प्रस्तुत किये गये विवरण के आधार पर, या

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र क या ख में सूचनायें न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गयी सूचनाओं के आधार पर,	(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र यथास्थिति 'क' या 'ख' या 'ग' या 'घ' में सूचनायें न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गयी सूचनाओं के आधार पर,
(ग) कर निर्धारण सूची में निम्नलिखित समाविष्ट होंगे :–	(ग) कर निर्धारण सूची में निम्नलिखित समाविष्ट होगें :–
(एक) सड़क या मोहल्ले, जिसमें सम्पत्ति स्थित हो, का नाम,	(एक) सड़क या मोहल्ले, जिसमें सम्पत्ति स्थित हो, का नाम,
(दो) नाम या संख्या या किसी अन्य विनिर्दिष्टि द्वारा जो पहचान के लिए पर्याप्त हो, सम्पत्ति का अभिधान,	(दो) नाम या संख्या या किसी अन्य विनिर्दिष्टि द्वारा जो पहचान के लिए पर्याप्त हो, सम्पत्ति का अभिधान,
(तीन) स्वामी का नाम, यह उल्लेख करते हुए कि यह स्वामी द्वारा अध्यासित है या किराये पर है यदि किराये पर है तो किरायेदार का नाम,	(तीन) स्वामी का नाम,यह उल्लेख करते हुए कि यह स्वामी द्वारा अध्यासित है या किराये पर है यदि किराये पर है तो किरायेदार का नाम,
(चार) भवन या भूमि के समूह के लिए कारपेट एरिया आधारित तथा आच्छादित क्षेत्र आधारित प्रति वर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर,	(चार) भवन या भूमि के समूह के लिए कारपेट एरिया आधारित तथा आच्छादित क्षेत्र आधारित प्रति वर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर,
(पाँच) भवन का कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि का क्षेत्रफल या दोनों,	(पाँच) भवन का कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि का क्षेत्रफल या दोनों,
(छः) (चार) भवन निर्माण का वर्ष,	(छः) भवन निर्माण का वर्ष,
(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,	(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,
(2) स्वकर निर्धारण के संबंध में सूची–ऐसे सभी आवासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'क' पर समय से स्वनिर्धारित कर जमा कर दिया गया हो, अन्तर्गत उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम–5–क के प्राविधान ऐसे भवनों पर लागू नहीं होगें।	(2) स्वकर निर्धारण के संबंध में सूची–ऐसे आवासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'क' पर और अनावासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'ग' पर विहित अवधि के भीतर स्वनिर्धारित कर जमा करा दिया गया हो, उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम–5–क के उपबन्ध ऐसे भवनों पर लागू नहीं होगें।
प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जॉच के आधार पर यदि कोई विवरण सही नही पाया जाता है तो सूची में प्रविष्ट विवरण एवं उसमें निर्धारित कर को पुनरीक्षित किया जायेगा तथा कारण बताओं नोटिस के पश्चात् शास्ति अधिरोपित की जायेगी।	प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जॉच के आधार पर यदि कोई विवरण सही नहीं पाया जाता है तो सूची में प्रविष्ट विवरण एवं उसमें निर्धारित कर को पुनरीक्षित किया जायेगा तथा कारण बताओं नोटिस के पश्चात् शास्ति अधिरोपित की जायेगी।

नियम 7 का संशोधन

8–उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–1 में दिये गये नियम 7 के स्थान पर स्तम्भ 2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा,अर्थात्:–

स्तम्भ–1 विद्यमान नियम	स्तम्भ–2 एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
7–कर का स्व निर्धारण–किसी आवासिक भवन के सम्बन्ध में कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार सम्पत्ति कर को स्वतः अवधारित कर सकता है और उसके द्वारा इस प्रकार निर्धारित सम्पत्ति कर को स्वकर निर्धारण विवरण के साथ अधिसूचित बैंक में जमा कर सकता है।	**7–स्वकर निर्धारण**–किसी भवन या भूमि या दोनों के सम्बन्ध में कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार सम्पत्ति कर को स्वतः अवधारित कर सकता है और उसके द्वारा इस प्रकार निर्धारित सम्पत्ति कर को स्वकर निर्धारण विवरण के साथ अधिसूचित बैंक में जमा कर सकता है।

नये प्रपत्र 'ग' और 'घ' का बढ़ाया जाना

9– उक्त नियमावली में,प्रपत्र'ख' के पश्चात् निम्नलिखित प्रपत्र बढ़ा दिये जाएंगे, अर्थात्:–

प्रपत्र 'ग'

(नियम–7 देखिए)

अनावासिक भवनों के सम्बन्ध में सम्पत्ति कर स्व निर्धारण प्रपत्र

1– स्वामी/अध्यासी का विवरण–

(एक) स्वामी/अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता का नाम.....

(तीन) भवन/मकान/भूखण्ड संख्या और अवस्थिति का पता .....

(चार) स्वामी/अध्यासी के निवास का पता.....

(पॉच) अन्य विवरण, यदि कोई हो: .....

2– भवन या भूमि सम्बन्धी ब्यौरा:.....

(एक) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल(वर्गफुट में).....

(दो) खुली भूमि या भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्गफुट में).....

(तीन) अन्य विवरण,यदि कोई हो.....

3– अवस्थिति का विवरण–

(क) भवन या भूमि अवस्थित है–

(एक) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(एक) पक्का भवन, आर0सी0सी0 छत या आर.बी. छत सहित

(दो) अन्य पक्का भवन, अस्वेस्टोज, फाइबर या टीनशेड

(तीन) कच्चे भवन अर्थात समस्त अन्य भवन जो(एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है।

टिप्पणी:–कृपया प्रयोज्य खाने में सही का निशान लगाये।

4– भवन निर्माण का वर्ष–.....

5– पूर्व निर्धारित वार्षिक मूल्य और निर्धारण वर्ष.....

6– वार्षिक मूल्य की गणना.....

(क) भवन का वार्षिक मूल्य.....

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भवन हेतु नियत किराया का मासिक दर

(दो) नियमावली द्वारा विहित आवासिक भवन की दर के संबंध में गुणक

(तीन) भवन हेतु प्राप्त किराये का मासिक दर [(एक) ग (दो)]

(चार) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल.....

(पाँच) भवन का वार्षिक मूल्य = किराये की मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल × 12 [(तीन) × (चार) ×12)]

(ख) भूमि का वार्षिक मूल्य–

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भूमि हेतु नियत किराये की मासिक दर

(दो) नियमावली द्वारा विहित आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक

(तीन) भूमि [(एक) × (दो)] के लिए प्राप्त किराये की मासिक दर

(चार) भूमि का क्षेत्रफल

(पाँच) भूमि का वार्षिक मूल्य = किराये का मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल × 12 [(तीन) × (चार) × (12)]

(ग) कुल वार्षिक मूल्य = क (पाँच) + ख (पाँच))

7– कर की गणना

(एक) सामान्य कर–$\frac{\text{यथा अवधारित वार्षिक मूल्य} \times \text{सामान्य कर की दर}}{100}$

(दो) जल कर– $\frac{\text{यथा अवधारित वार्षिक मूल्य} \times \text{जल कर की दर}}{100}$

(तीन) मल नाली कर–$\frac{\text{यथा अवधारित वार्षिक मूल्य} \times \text{मल नाली कर की दर}}{100}$

(चार) अन्य कर(कर का नाम)–$\frac{\text{यथा अवधारित वार्षिक मूल्य} \times \text{कर की दर}}{100}$

8– जमा किये गये कर का विवरण –

क्र0 सं0	कर का नाम	कर की धनराशि	चालान/ प्राप्ति सं0	दिनांक	बैंक/कार्यालय का नाम
1	2	3	4	5	6

सत्यापन

मैं.....वार्ड.....के मुहल्ला.....में स्थित भवन सं0.....का स्वामी/अध्यासी एतद्द्वारा घोषित करता हूँ कि इस प्रपत्र में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार ठीक और पूर्ण है। उसमें अन्तर्विष्ट किसी बात को न तो छिपाया गया है और न ही मिथ्या उल्लिखित किया गया है।

दिनांक

हस्ताक्षर.....

नाम.....

प्रपत्र 'घ'

(नियम–3 देखिए)

अनावासिक भवन के सम्बन्ध में सम्पत्ति कर निर्धारण प्रपत्र

1– **स्वामी/अध्यासी का विवरण–**

(एक) स्वामी/अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता का नाम.....

(तीन) भवन/मकान/भूखण्ड संख्या और अवस्थिति का पता .....

(चार) स्वामी/अध्यासी के निवास का पता.....

(पाँच) अन्य विवरण, यदि कोई हो: .....

2– **भवन या भूमि का विवरण**.....

(एक) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल(वर्गफुट में).....

(दो) खुली भूमि या भू–खण्ड का क्षेत्रफल(वर्गफुट में).....

(तीन) अन्य विवरण,यदि कोई हो.....

3– **अवस्थिति का विवरण–**

(क) भवन या भूमि अवस्थित है–

(एक) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(एक) पक्का भवन, आर0सी0सी0, छत या आर.बी. छत सहित

(दो) अन्य पक्का भवन, अस्वेस्टोज, फाइबर या टीनशेड

(तीन) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो (एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है।

टिप्पणी :–कृपया प्रयोज्य खाने में सही का चिन्ह लगाये

4– भवन निर्माण का वर्ष–.....

5– पूर्व निर्धारित वार्षिक मूल्य और निर्धारण वर्ष:.....

सत्यापन

मैं.....वार्ड.....के मुहल्ला.....में स्थित भवन सं0.... का स्वामी/अध्यासी एतद्द्वारा घोषित करता हूँ कि इस प्रपत्र में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार ठीक और पूर्ण है। उसमें अन्तर्विष्ट किसी बात को न तो छिपाया गया है और न ही मिथ्या उल्लिखित किया गया है।

दिनांक

हस्ताक्षर.....

नाम.....

आज्ञा से,
सी0 बी0 पालीवाल,
प्रमुख सचिव।

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 1463 /IX-9–2013-85J-05T.C., dated December 27, 2013 for general information :

No. 1463 /IX-9–2013-85J-05T.C.

Dated Lucknow, December 27, 2013

In exercise of the powers under sections 174, 207-A, 207-B, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, and 221-B of the Uttar Pradesh Municipal Corporation Act, 1959 (U.P. Act no. 2 of 1959), the Governor after considering the objections and suggestions received in pursuance of Government notification no. 1231/IX-9-2010-85J-2009 T.C., dated June 08, 20) issued as required under sub-section (2) of section 540 of the said Act is pleased to make the following rules with a view to amending the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) Rules, 2000.

THE UTTAR PRADESH MUNICIPAL CORPORATION (PROPERTY TAX) (SECOND AMENDMENT) RULES, 2013

Short title, application and commencement

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) (Second Amendment) Rules, 2013.

(2) They shall be applicable to all the Municipal Corporations in Uttar Pradesh.

(3) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*.

Amendment of rule 2

2. In the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) Rules 2000, hereinafter referred to as the said rules, in rule 2 *after* clause (d), the following clause shall be *inserted*, namely :-

(d-1) "non residential building" means any building or space or land or house or part thereof which is not residential and which is covered under clause (1) of sub-section (1) of section 174 of the Act.

Amendment of rule 3

3. In the said rules, *for* rule-3 set out in column-I below the rule as set out in column-II shall be *substituted*, namely :-

COLUMN-I	COLUMN-II
Existing rule	*Rule as hereby substituted*
3. Statement of carpet and other area of a building or the plot of the land–	**3. Statement of carpet and other area of a building or the plot of the land–**
(1) The Municipal Commissioner shall publish in the newspapers a notice requiring the owners or occupiers primarily liable for payment of property taxes, to furnish every four years a statement, in Form 'B' appended to these rules, in respect of the carpet and other area of a residential building, or the plot of the land, as the case may be, by the date fixed in the said notice for the purpose of tax assessment.	(1) The Municipal Commissioner shall publish in the newspapers a notice requiring the owners or occupiers primarily liable for payment of property taxes, to furnish every four years a statement, in Form 'B' and Form 'D' appended to these rules, in respect of the carpet and other area of a residential building, or the plot of the land and covered area of non residential building or area of land, as the case may be, by the date fixed in the said notice for the purpose of tax assessment.
(2) Municipal Commissioner may, for the convenience of the owner or occupier of the property, fix different places for different wards of the city for the submission of statement in Form 'B'.	(2) Municipal Commissioner may, for the convenience of the owner or occupier of the property, fix different places for different wards of the city for the submission of statement in Form 'B' and Form 'D'.
(3) Whenever owner occupied or vacant building is given on rent or *vice-versa*, then within sixty days of it, it shall be mandatory for the owner to submit a fresh statement in Form 'B'.	(3) Whenever owner occupied or vacant building is given on rent or *vice-versa*, then within sixty days of it, it shall be mandatory for the owner to submit a fresh statement in Form 'B' and Form 'D'.

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
(4) Whenever due to construction or reconstruction or any addition is done 25 per cent or more in the covered area of building or area of the land or both then within sixty days of completion or occupation, it shall be mandatory for the owner or occupier, as the case may be to submit a fresh statement in Form 'B'.	(4) Whenever due to construction or reconstruction or any addition is done 25 per cent or more in the covered area of building or area of the land or both then within sixty days of completion or occupation, it shall be mandatory for the owner or occupier, as the case may be to submit a fresh statement in Form 'B' and Form 'D'.

Amendment of rule-4

4. In the said rules, *for* rule-4 set out in column-I below the rule as set out in column-II shall be *substituted*, namely :-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
4-Classification of Property-	**4-Classification of Property-**
(1) Municipal Commissioner shall classify the location of property not falling within the provisions of clause (a) of sub-section (1) of Section 174 of the Act, wardwise and thereafter within each ward, it shall be classified basing on the situation of property on three different types of roads, namely :- (a) roads having a width of more than 24 metres; (b) roads having a width of 12 metres to 24 metres, (c) roads having a width less than 12 metres.	(1) Municipal Commissioner shall classify the location of property falling within the provisions of section 174 of the Act, wardwise and thereafter within each ward, it shall be classified basing on the situation of property on three different types of roads, namely :- (a) roads having a width of more than 24 metres; (b) roads having a width of 12 metres to 24 metres, (c) roads having a width less than 12 metres.
(2) Municipal Commissioner shall classify the nature of construction of buildings not falling, within the provisions of clause (a) of sub-section (1) of Section 174 of the Act, on the following basis :- (a) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof; (b) any other pakka building; or (c) kachcha building that is all other building not covered in clauses (a) and (b).	(2) Municipal Commissioner shall classify the nature of construction of buildings falling, within the provisions of section 174 of the Act, on the following basis :- (a) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof; (b) any other pakka building; or (c) kachcha building that is all other building not covered in clauses (a) and (b).
(3) Municipal Commissioner shall accordingly arrange all buildings in a ward in maximum number of nine different groups and in case of all vacant plots of land, in maximum number of three different groups as shown below :- (a) in case of building, the nine groups shall be as follows:- (i) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width of more than 24 metres,	(3) Municipal Commissioner shall accordingly arrange all buildings in a ward in maximum number of nine different groups and in case of all vacant plots of land, in maximum number of three different groups as shown below :- (a) in case of building, the nine groups shall be as follows:- (i) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width of more than 24 metres,

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
(ii) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,	(ii) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,
(iii) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width less than 12 metres,	(iii) pakka building with R.C.C. roof situated on a road having a width less than 12 metres,
(iv) other pakka building situated on a road having a width of more than 24 metres,	(iv) other pakka building situated on a road having a width of more than 24 metres,
(v) other pakka building situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,	(v) other pakka building situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,
(vi) other pakka building situated on a road having a width less than 12 metres,	(vi) other pakka building situated on a road having a width less than 12 metres,
(vii) kachcha building situated on a road having a width of more than 24 metres,	(vii) kachcha building situated on a road having a width of more than 24 metres,
(viii) kachcha building situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,	(viii) kachcha building situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,
(ix) kachcha building situated on a road having a width less than 12 metres.	(ix) kachcha building situated on a road having a width less than 12 metres.
(b) In case of land, the three groups will be as follows:-	(b) In case of land, the three groups will be as follows:-
(i) Land situated on a road having a width of more than 24 metres,	(i) Land situated on a road having a width of more than 24 metres,
(ii) Land situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,	(ii) Land situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,
(iii) Land situated on a road having a width less than 12 metres.	(iii) Land situated on a road having a width less than 12 metres.

Amendment of rule 4-A

5. In the said rules, *for* rule 4-A set out in column-I below, the rule as set out in column-II shall be *substituted*, namely :-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
4-A Fixation of minimum monthly rate of rent - The Municipal Commissioner shall once in every two years fix the minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the carpet area for every group of building within a ward or the applicable minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the area for every group of land as the case may be having regard to- (i) the circle rate fixed by the Collector for purposes of the Indian Stamp Act, 1899; and (ii) the current minimum rate of rent in the area for such building or land:	**4-A Fixation of minimum monthly rate of rent** - **(1)** The Municipal Commissioner shall once in every two years workout the minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the carpet area for every group of building within a ward or the applicable minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the area for every group of land as the case may be and fix the rate as residential building having regard to- (i) the circle rate fixed by the Collector for purposes of the Indian Stamp Act, 1899; and (ii) the current minimum rate of rent in the area for such building or land:

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
Provided that before fixing such monthly rate of rent, the Municipal Commissioner shall notify such proposed rates in two daily newspapers having circulation in such city and thereafter providing a minimum fifteen days time for filing objections by interested persons. All such objections shall be heard wardwise after grouping the objections received in maximum number of 12 different bunches. Each bunch shall contain the objections received from one group of building or one group of land, as the case may be. All objections shall be disposed of by the Municipal Commissioner himself or an officer authorised by Municipal Commissioner in this behalf after giving the opportunity of being heard to at least ten per cent of the total number of objections. It shall not be necessary to hear personally all the objectors or the interested persons. The objections may be decided in bunches.	Provided that before fixing such monthly rate of rent, the Municipal Commissioner shall notify such proposed rates in two daily newspapers having circulation in such city and thereafter provide a minimum fifteen days time for filing objections by interested persons. All such objections shall be heard wardwise after grouping the objections received in maximum number of 12 different bunches. Each bunch shall contain the objections received from one group of building or one group of land, as the case may be. All objections shall be disposed of by the Municipal Commissioner himself or an officer authorised by Municipal Commissioner in this behalf after giving the opportunity of being heard to at least ten per cent of the total number of objections. It shall not be necessary to hear personally all the objectors or the interested persons. The objections may be decided in bunches.
Explanation - Keeping in view of difficulties in fixation of carpet areas, the rate on the basis of covered area would be 80% of carpet area based rates for purposes of self-assessment.	*Explanation* - Keeping in view of difficulties in fixation of carpet areas, the rate on the basis of covered area would be 80% of carpet area based rates for purposes of self-assessment.
	(2) In the case of non residential buildings and land the monthly rate of rent per unit area of covered area and the land shall be multiple of the monthly rate of rent fixed under sub rule (1) as mentioned in the Schedule below:-

SCHEDULE

Cate-gory	Details of Property	Rate of monthly rent of non residential building
1.	Every type of commercial complexes, shops and other establishments, banks, offices, hotels, hotels upto three stars, private hotels, coaching and training institutes (except State Government aided)	Five times of the rate fixed under sub rule (1)

COLUMN-I
Existing rule

COLUMN-II
Rule as hereby substituted

Category	Details of Property	Rate of monthly rent of non residential building
2.	Every type of clinics, polyclinics, diagnostic centres, laboratories, nursing homes, hospitals, medical stores, health care centres etc.	Three time of the rate fixed under sub rule (1)
3.	Sports centres as gym, physical health centres, etc. and theaters and cinema houses.	Two times of the rate fixed under sub rule (1)
4.	Hostels, educational institutes which are not covered under clause (c) of section 177 of the Act.	Same as fixed under sub rule (1)
5.	Petrol pumps, gas agencies, depots and godowns etc.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
6.	Malls, Hotels of four stars and above, pubs, bars, lodging house where wine is served with food	Six times of the rate fixed under sub rule (1)
7.	Community halls, kanyan mandaps, marriage houses, Clubs and same types of buildings	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
8.	Industrial units offices of Govt., Semi Government and public undertakings	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
9.	Building having towers and hoarding, T.V. towers, telecom towers or any other tower which are installed either on the surface or on the top of the buildings or on the open space	Four times of the rate fixed under sub rule (1)
10.	Other types of non residential houses which are not mentioned in above categories.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)

Amendment of rule-4C

6. In the said rules, *for* rule-4C set out in column-I below, the rule as set out in column-II, shall be *substituted*, namely :-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
4-C Tax Assessment - The assessment of tax shall be made on the basis mentioned hereunder:-	**4-C Tax Assessment** - The assessment of tax shall be made on the basis mentioned hereunder:-
(1) *Calculation of Annual Value* - Annual value- Carpet area x fixed per unit area monthly rate of rent x 12 or Covered area x fixed per unit area monthly rate of rent x 12 x 80%	(a) (i) *Calculation of Annual Value of residential building*-Carpet area x fixed per unit area monthly rate of rent x 12 or Covered area x fixed per unit area monthly rate of rent x 12 x 80% (ii) *Calculation of Annual Value of residential land*- Area of land x fixed per unit area monthly rate of rent x 12 (b) (i) *Calculation of Annual Value of non residential buildings* - Covered area x monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation with the rate of residential building x 12 (ii) *Calculation of Annual Value of non residential lands* - Area of land x monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation with the rate of residential building x 12
(2) *Payable tax* - Taxes would be payable in accordance with the rates fixed under Section 148 of the Act on the basis of annual value.	(2) *Payable tax* - Taxes would be payable in accordance with the rates fixed under Section 148 of the Act on the basis of annual value.
(3) *Rebates* - Rebates shall be admissible in annual value and payable taxes in accordance with the provisions prescribed in the Act.	(3) *Rebates* - Rebates shall be admissible in annual value of residential buildings and taxes shall be payable in accordance with the provisions prescribed in the Act.
(4) *Self-Assessment* - The person who holds the primary liability of paying the property tax of residential building or other liable person shall deposit the tax fixing in accordance with the provisions of Rule 4 and Rule 4-C and giving the details of the property in Form A of the rules in place of returns required in Rule 3 in the Banks prescribed by Municipal Commissioner up to the date fixed under sub rule (1) of rule 3with Form A and challan.	(4) *Self-Assessment* - The person who holds the primary liability of paying the property tax of building or other liable person shall deposit the tax fixing in accordance with the provisions of Rule 4 and Rule 4-C and giving the details of the property in Form 'A' or Form 'C', as the case may be, of the rules in place of returns required in Rule 3 in the Banks prescribed by Municipal Commissioner up to the date fixed under sub rule (1) of rule 3 with Form 'A' or Form 'C', as the case may be, and challan.

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
(5) *Special provisions in Self-Assessment* - The pay liability of property taxes by self-assessment up to the fixed date under sub-rule (4) shall not be more than previous year to the extent as may be prescribed by the government from time to time.	(5) *Special provisions in Self-Assessment* - The pay liability of property taxes by self-assessment up to the fixed date under sub-rule (4) shall not be more than previous year to the extent as may be prescribed by the Government from time to time. (6) ***Incentive***- Incentive to the owners or occupiers of non residential buildings may be provided by giving rebates in the annual value of the building or land as the case may be in the following manner: **(a)** Building in which the system of rain water harvesting or ground water recharging is installed and operational provided or at least 40% of the area is covered by the plantation and greenery or proper and adequate parking lots are available or if engaged in trade or manufacture or any activity which causes pollution, but effective anti pollution measures have been adopted, shall be provided incentive to each by giving rebate of 2% in its annual value. Provided that the above rebates shall be granted on year to year basis after verifying the existence and proper up keep of the facilities and measures mentiond under this clause: (b) Annual value of the such building as mentioned in Clause (a) shall be increased by 2% if this building does not provide measure mentioned in Clause (a).

Amendment of rule-5

7. In the said rules, for rule-5 set out in column-I below, the rule as set out in column-II shall be substituted, namely :-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
5- Assessment list -(1) The assessment list in respect of all the buildings or the plots or both shall be prepared after calculating the tax on the basis of:- (a) details submitted in Form A and Form B by the owners or occupiers of the buildings and the lands; or	**5- Assessment list** - (1) The assessment list in respect of all the buildings or the plots or both shall be prepared after calculating the tax on the basis of:- (a) details submitted in Form 'A', Form 'B', Form 'C' and Form 'D' by the owners or occupiers of the buildings and the lands; or

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
(b) information collected by the Municipal Commissioner or an officer authorised by him in this behalf where information in Form A or Form B are not submitted within the fixed time;	(b) information collected by the Municipal Commissioner or an officer authorised by him in this behalf where information in Form 'A' or Form 'B' or Form 'C' or Form 'D', as the case may be, are not submitted within the fixed time;
(c) the assessment list shall contain -	(c) the assessment list shall contain -
(i) name of road and mohallah in which property situates.	(i) name of road and mohallah in which property situates.
(ii) designation of the property by name, by number or by any other specification sufficient for identification.	(ii) designation of the property by name, by number or by any other specification sufficient for identification.
(iii) name of the owner; whether it is owner-occupied or on rent. If on rent, the name of the tenant.	(iii) name of the owner; whether it is owner-occupied or on rent. If on rent, the name of the tenant.
(iv) the carpet area base and covered area base, the minimum monthly rate of rent per square foot for the group of the building or land.	(iv) the carpet area base and covered area base, the minimum monthly rate of rent per square foot for the group of the building or land.
(v) carpet area or covered area of the building or the area of the land or both.	(v) carpet area or covered area of the building or the area of the land or both.
(vi) year of construction of building.	(vi) year of construction of building.
(vii) nature of construction of the building.	(vii) nature of construction of the building.
(2) List regarding self-assessment - The residential building for which self-assessed taxes with Form 'A' have been submitted within prescribed period shall be entered in assessment list prepared in sub-rule (1) but the provisions of Rue 5-A shall not be applicable on such building.	(2) List regarding self-assessment - The residential buildings for which self-assessed taxes with Form 'A' and the non residential building for which self assessed taxes with Form 'C' have been submitted within prescribed period shall be entered in assessment list prepared in sub-rule (1) but the provisions of Rue 5-A shall not be applicable on such building.
Provided that on the basis of any complaint or enquiry, if any detail is found incorrect, the details entered in the list and tax assessment therein shall be revised and penalty shall be imposed after show cause notice.	Provided that on the basis of any complaint or enquiry, if any detail is found incorrect, the details entered in the list and tax assessment therein shall be revised and penalty shall be imposed after show cause notice.

Amendment of rule-7

8. In the said rules, for rule-7 set out in column-I below, the rule as set out in column-II, shall be substituted, namely :-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
7- Self-Assessment of tax - The owner or occupier primarily liable for payment of tax in respect of a residential building may himself determine the property tax in accordance with the provisions of the Act and deposit the property tax so assessed by him in the notified bank together with a statement of self-assessment.	**7- Self-Assessment of tax** - The owner or occupier primarily liable for payment of tax in respect of a building or land or both may himself determine the property tax in accordance with the provisions of the Act and deposit the property tax so assessed by him in the notified bank together with a statement of self-assessment.

9. In the said rule, after Form 'B' the following Forms shall be inserted, namely:- Insertion of new Forms C and D

FORM 'C'

(See rule-7)

Property Tax self assessment Form in respect of non-residential buildings

1- Details of owner/occupier -

(i) Name of owner/occupier

(ii) Father's name of owner/occupier

(iii) Building/House/Plot No. and locational address

(iv) Address of the residence of owner/ occupier

(v) Other details, if any

2- Details of building or land -

(i) Covered area of the building (in square foot)

(ii) Area of open land or plot (in square foot)

(iii) Other details, if any

3- Details of location-

(a) Building or land is located -

(i) On road having a width more than 24 metres ☐

(ii) On road having a width of 12 metres to 24 metres ☐

(iii) On road having a width less than 12 metres ☐

(b) Nature of construction of building -

(i) Pucca building with RCC roof or RB roof ☐

(ii) Other pucca building, asbestos, fibre or tin shed ☐

(iii) Katcha building i.e. all other buildings not covered in (i) and (ii) ☐

Note - Please tick in the box applicable.

4- Year of construction of building -

5- Previous assessed Annual Value and years of the assessment -

6- Calculation of Annual Value -

(a) Annual Value of building

(i) Monthly rate of rent fixed for residential building by Municipal Commissioner -

(ii) Multiplier in relation with the rate of residential building prescribed by rules -

(iii) Monthly rate of rent achieved for the building ((i) X (ii)) -

(iv) Covered area of building -

(v) Annual Value of building = Monthly rate of rent X Covered area X 12 ((iii) X (iv) X 12)) -

(b) Annual Value of land

(i) Monthly rate of rent fixed for residential land by Municipal Commissioner -

(ii) Multiplier in relation with the rate of residential building prescribed by rules -

(iii) Monthly rate of rent achieved for the land ((i) X (ii)) -

(iv) Area of land -

(v) Annual Value of land= Monthly rate of rent X Covered area X 12 ((iii) X (iv) X 12)) -

(c) Total Annual Value = a(v) + b(v) -

7- Calculation of Tax -

(i) General Tax - $\frac{\text{Annual Value as assesed X Rate of General Tax}}{100}$

(ii) Water Tax - $\frac{\text{Annual Value as assesed X Rate of Water Tax}}{100}$

(iii) Sewer Tax - $\frac{\text{Annual Value as assesed X Rate of Sewer Tax}}{100}$

(iv) Other Taxes (Name of Tax) - $\frac{\text{Annual Value as assesed X Rate of the Tax}}{100}$

8- Details of Tax deposited -

S.N.	Name of Tax	Amount of Tax	Challan/ Receipt No.	Date	Name of Bank/ Office
1	2	3	4	5	6

VERIFICATION

I, ..., who is the owner/occupier of House No. ..... situated in Mohalla ..... of Ward ....., do hereby declare that the particulars furnished in this Form are correct and complete to the best of my knowledge and belief. Any detail therein had neither been concealed nor mentioned false.

Signature .....

Date .....

Name .....

FORM 'D'

(See rule-3)

Property Tax assessment Form in respect of non-residential buildings

1- Details of owner/occupier.

(i) Name of owner/occupier -

(ii) Father's name of owner/occupier -

(iii) Building/House/Plot No. and locational address -

(iv) Address of the residence of owner/ occupier -

(v) Other details, if any -

2- Details of building or land.

(i) Covered area of the building (in square foot) -

(ii) Area of open land or plot (in square foot) -

(iii) Other details, if any -

3- Details of location-

(a) Building or land is located -

(i) On road having a width more than 24 metres ☐

(ii) On road having a width of 12 metres to 24 metres ☐

(iii) On road having a width less than 12 metres ☐

(b) Nature of construction of building -

(i) Pucca building with RCC roof or RB roof ☐

(ii) Other pucca building, asbestos, fibre or tin shed ☐

(iii) Katcha building i.e. all other buildings not covered in (i) and (ii) ☐

Note - Please tick in the box applicable.

4- Year of construction of building -

5- Previous assessed Annual Value and years of the assessment -

VERIFICATION

I, ..., who is the owner/occupier of House No. ..... situated in Mohalla ..... of Ward ....., do hereby declare that the particulars furnished in this Form are correct and complete

to the best of my knowledge and belief. Any detail therein had neither been concealed nor mentioned false.

Signature .....

Date ..... Name .....

By order,

C. B. PALIWAL,

Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 675 राजपत्र (हि०)-2013-(1433)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/आफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 37 सा० नगर विकास-2013-(1434)-250 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/आफसेट)।